



ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко""

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, РФ Воронежская область, город Воронеж, улица Свободы, дом 59, офис 17, тел. 8 (473) 240-33-54,
факс 8(473) 277-19-98, электронная почта: e-mail: ritmko@mail.ru
р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк»,
БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости земельного участка,

площадью 813 кв. м., кад. № 50:23:0050446:974,

адрес (местоположение):

**РФ, Московская область, Раменский район, сельское
поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок
расположен в центральной части кадастрового квартала**

50:23:0050446

по состоянию на 28 апреля 2025 г.

Дата составления отчета: 29.04.2025 г.

Идентификационный номер отчета: 12123/25

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:	Финансовый управляющий Кулиева Рзабалы Бейди Оглы Синглеева Валерия Николаевна
Исполнитель:	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко»

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ:	4
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	6
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА О ОЦЕНКЕ.....	8
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ:	8
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	11
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	18
КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	18
ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ	23
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	25
Оценка затратным подходом	26
Оценка сравнительным подходом.....	27
Оценка доходным подходом.....	28
Решение об оценке	29
ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	29
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	40
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	40

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Дата составления отчета: 29 апреля 2025 года

Заказчик работы: Финансовый управляющий Кулиева Рзабалы Бейди Оглы Синглеева Валерия Николаевна.

Уважаемая Валерия Николаевна!

На основании Договора № 153/25 от 23 апреля 2025 г. и Задания на оценку, заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко», в лице Директора Бутенко Ларисы Александровны и Финансового управляющего Синглеевой Валерии Николаевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 05 декабря 2024 г №А41-88743/24, проведена оценка рыночной стоимости земельного участка для продажи в рамках реструктуризации долга гражданина Кулиева Р.Б. по состоянию на 28 апреля 2025 года.

Земельный участок, общей площадью 813 кв. м., (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства), адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446.

Оценка проведена, а полный Отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки), Общих стандартов оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специального стандарта оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.).

Вывод, содержащийся в Отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленных технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки составляет:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 813 кв. м., (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства), адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446 по состоянию на 28 апреля 2025 года составляет:

462 000

(Четыреста шестьдесят две тысячи) рублей.

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже 8 (4732) 40-33-54, тел/факс 8 (4732) 77-19-98.

С уважением,
Директор
ООО «Консультационно-аналитический центр
Ритм & Ко»

Л.А. Бутенко



Задание на оценку:

Объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 813 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства.
Сегмент рынка:	Рынок недвижимого имущества (земельные участки)
Месторасположение объекта:	РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446.
Собственник Объекта оценки:	Кулиев Рзабалы Бейди Оглы, д.р. 10.01.1958 г.р. ИНН 773379118586, адрес: 391339, Рязанская область, р-н. Касимовский, д. Лошино
Имущественные права на объекты оценки:	Полное право собственности, которое подтверждено свидетельством о государственной регистрации прав Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
Ограничения прав:	Запрещение регистрации
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.12.2024 г., № КУВИ-001/2024-306043097
Цель оценки:	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости:	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. Рыночная стоимость: «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки может использоваться для организации и проведения торгов.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известно
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе «Допущения и ограничительные условия»
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются

Наиболее эффективное использование:	По текущему назначению
Дата осмотра объекта:	март 2025 год. Работа по идентификации земельного участка выполнялась камерально, в максимально возможном объеме, предоставленном Заказчиком и на основании открытых источников (данных с сайтов: http://rosreestr.ru и http://maps.google.ru , http://maps.yandex.ru)
Дата оценки:	28 апреля 2025 года.
Срок проведения оценки:	23 апреля – 29 апреля 2025 г.
Дата составления отчета:	29 апреля 2025 года.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Установления границ интервала не требуется.
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт

оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальный стандарт оценки, определяющий дополнительные требования к порядку проведения оценки:

Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

А также, в части им не противоречащей, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ, ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п. 7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объекта оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объект оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объект оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- в Отчете использованы достоверные источники информации;

- оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов;

- оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-

либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц;

- оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу;

- владелец Объекта оценки управляет ими исходя из наилучших интересов;

- информация, используемая в настоящем Отчете об оценке, соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки;

- сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;

- оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке;

- использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщиков есть основания считать иначе;

- при наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков;

- ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа;

- допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке;

- итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами;

- оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной ими оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки;

- итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel;

- в рамках данного Отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из Отчета и Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

- Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в Отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

– вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

– Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальным стандартом оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

Оценщик

Л.А. Бутенко



СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

В данном случае Оценщики, подписавшие отчет об оценке, работают на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко» (ООО «Ритм & Ко»). Далее представлены сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке и юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Сведения о заказчике оценки и оценщиках:

<u>Заказчик:</u>	Финансовый управляющий Кулиева Рзабалы Бейди Оглы Синглеева Валерия Николаевна (ИНН 081719093053, адрес для направления корреспонденции: 142720, Московская область, г. Видное, р.п. Новодрожино, дом 8, а/я 1961)
Оценщики, проводившие оценку, работают на основании трудового договора в ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко».	
<u>Исполнитель:</u>	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 3010181020000000700 в ГУ Банка России по ЦФО. e-mail: ritmko@mail.ru. Адрес: 394006, Воронежская область, город Воронеж, улица Свободы, дом 59, офис 17, тел. 8(4732) 40-33-54, факс 8 (4732) 77-19-98. Страховая ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности № 433-524-021258/25 выдан 28 января 2025 года сроком действия с 11 февраля 2025 года по 10 февраля 2026 года на сумму 5 000 000 рублей., см. Приложения.
<u>Квалификация оценщиков:</u>	Бутенко Лариса Александровна – Воронежский Государственный университет. Специальность-математик (прикладная математика), экономист (финансы и кредит). диплом о профессиональной переподготовке Диплом ПП-И № 944182, 2011г. Квалификационный аттестат-оценка недвижимости № 037570-1, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 30.05.2024 года, № 350. Квалификационный аттестат-оценка движимого имущества № 037600-2, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 30.05.2024 года, № 350. Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1, включена в реестр оценщиков 16 сентября 2011 года за регистрационным номером 007588) Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-0610268/25 выдан 25 марта 2025 г. Срок действия договора с 01 апреля 2025 г. по 31 марта 2026 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы –

	13 лет (с 2011 г.) Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф. 17, тел. 8 (903) 858-79-30. e-mail: ritmko@mail.ru копии см. Приложение
<u>Наименование саморегулируемой организации оценщика, членом которой являются Оценщик, и место нахождения этой организации</u>	Ассоциация «Русское общество оценщиков» Адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1 Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308. Зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01, +7 (499) 261-45-09, +7 (499) 261-44-96 E-mail: info@sroroo.ru Адрес сайта: http://sroroo.ru/
	Бутенко Евгений Викторович , 19.03.1974 г.р. Паспорт 20 19 299622 выдан ГУ МВД России по Воронежской области 04.04.2021 года. Дополнительное образование: - Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606502; - Квалификационный аттестат-оценка недвижимости № 041100-1, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 10.07.2024 года, № 359. - Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СРО № 1334-07 номер в реестре 739; - Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-048795/24 выдан 09 апреля 2024 г. Срок действия договора с 22 апреля 2024 г. по 21 апреля 2025 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы – 21 год (с 2003 г.). Адрес: 394286, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17, тел. 8 (473) 240-33-54
<u>Наименование саморегулируемой организации оценщика, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</u>	НП Ассоциация Российских магистров Оценки Адрес: 115184, г. Москва, Адрес: 115184, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 3. Адрес для корреспонденции: 115280, Москва, а/я 10 Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за №0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: (+7 495) 661-80-90 (многоканальный) 502-99-19, 507-78-54 E-mail: armo@sroarmo.ru Адрес сайта: http://www.sroarmo.ru
<u>Сведения о независимости оценщика</u>	ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» и Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями на дату оценки), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
<u>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</u>	Не привлекались.

Степень участия специалистов в проведении оценки

Оценщики I категории согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 (в ред. Постановлений Минтруда РФ от 29.04.2008 № 200 - http://advokat-kin.ru/e-store/xml_catalog/144/1117/):

- Бутенко Л.А. – анализ рыночной информации, подбор аналогов, определение

методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета, проверка расчетов, проверка Отчета, общий контроль качества Отчета.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Тип оцениваемого объекта: Объект недвижимого имущества – **земельный участок**.

Наименование объекта:

Земельный участок, общей площадью 813 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства.

Описание объекта: Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов представлены в разделе "Точное описание объектов оценки";

Месторасположение объекта:

РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446.

Правообладатель: Согласно представленным документам, собственником объекта оценки является: Кулиев Рзабалы Бейди Оглы, д.р. 10.01.1958 г.р. ИНН 773379118586, адрес: 391339, Рязанская область, р-н. Касимовский, д. Лощинино

Имущественные права на объект оценки: Право собственности.

Идентификация имущественных прав: В целях настоящей оценки должна быть определена рыночная стоимость права собственности.

Основание для проведения оценки: Договор № 153/25 от 23 апреля 2025 г. о выполнении оценочных работ.

Дата, по состоянию на которую проводится оценка (дата оценки): 28 апреля 2025г.

Дата составления отчета: 29 апреля 2025 г.

Порядковый номер отчета: 12123/25.

Цель оценки и вид стоимости: Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности за объект недвижимости. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость;

Предполагаемое использование результатов оценки: Для обоснования рыночной стоимости объекта оценки для организации и проведения торгов.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства, адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446	813	461 784	Не определялась	462 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 813 кв. м., (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства), адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446 по состоянию на 28 апреля 2025 года составляет:

462 000

(Четыреста шестьдесят две тысячи) рублей.

Оценщик

Л.А. Бутенко

Описание объекта недвижимости

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Земельный участок, для которого проводится расчёт рыночной стоимости, расположен в Раменском районе Московской области.

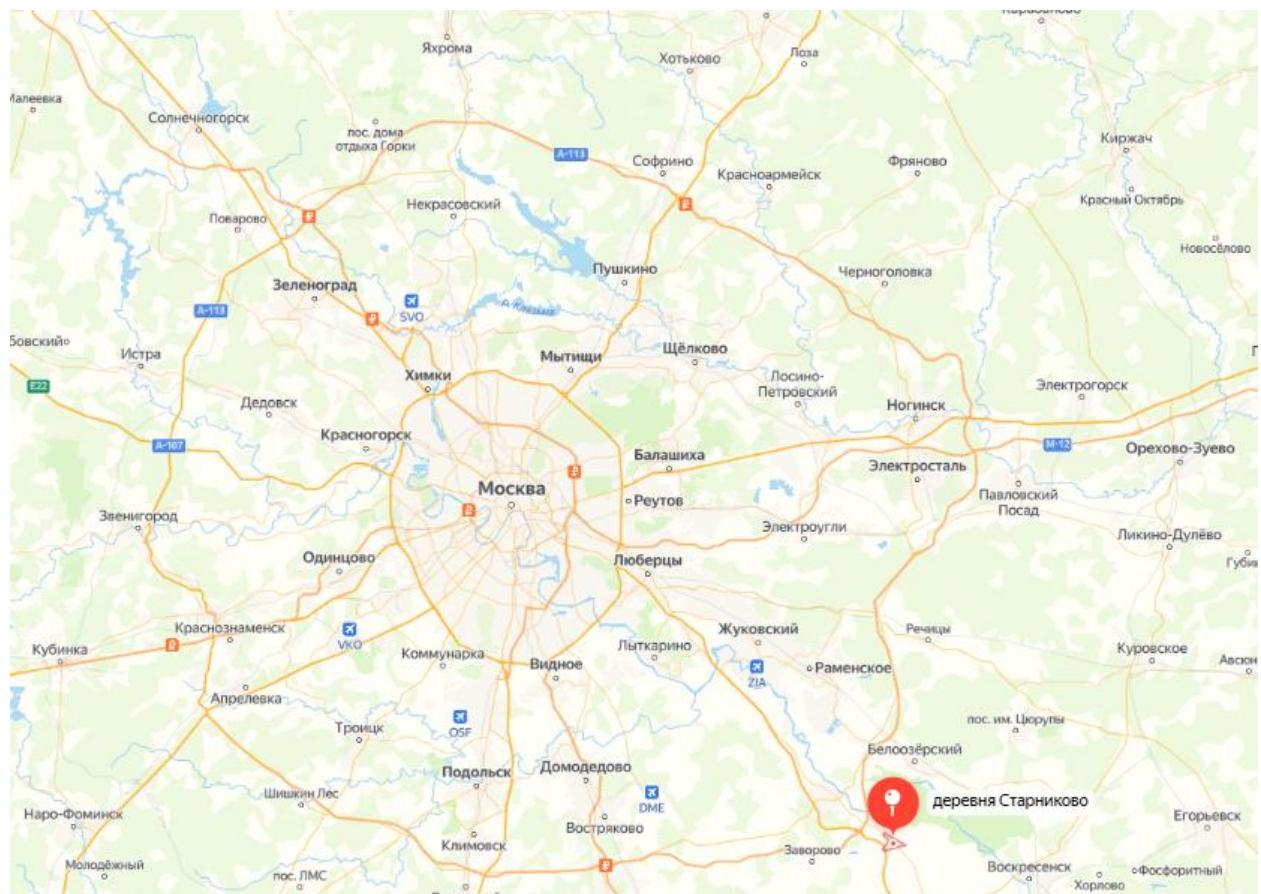
Земельный участок, площадью 813 кв. м., (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства), адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446.

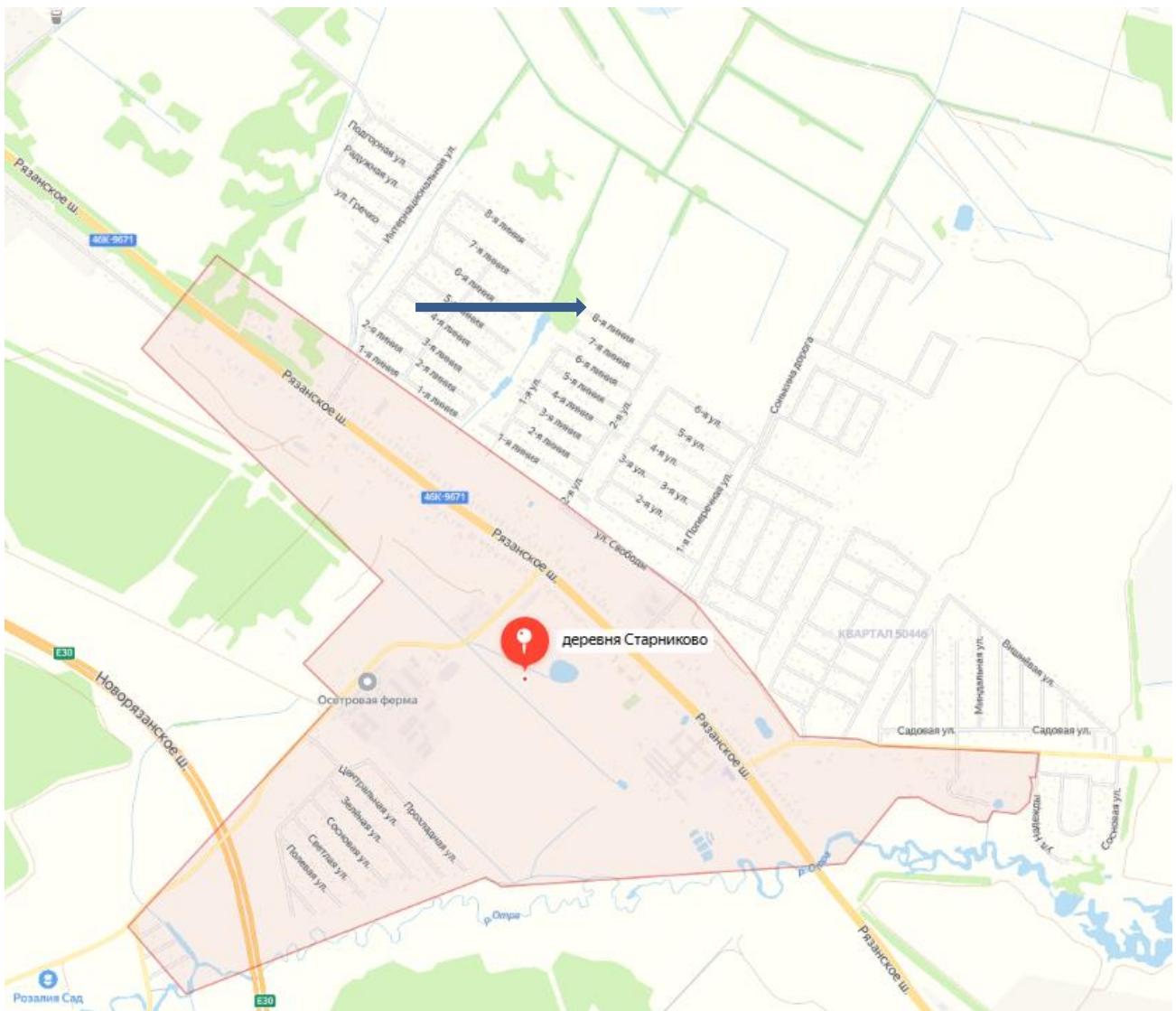
Право собственности на земельный участок принадлежит Кулиеву Рзабалы Бейди Оглы.

Категория земель, к которой относится земельный участок: земли сельскохозяйственного назначения. Площадь земельного участка составляет 813 кв. м.

Рассматриваемый земельный участок расположен в деревне Старниково на территории СНТ. В окружении находятся жилые (дачные) дома и земельные участки для дачного строительства. Подъехать к участку можно по дороге с твердым грунтовым покрытием. Назначение – для дачного строительства. План участка - неправильный четырехугольник.

Старниково — деревня в Раменском районе Московской области. Входит в состав Рыболовского сельского поселения. Расположена недалеко от реки Москвы. Проживают около 1000 человек. От границы Москвы приблизительно около 60 км.





ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Показатель	Значение показателя
Общие сведения	
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Адрес (местоположение)	РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446
Транспортная доступность к земельному участку	Имеется подъезд по дороге с твердым грунтовым покрытием
Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство	Электричество, дренажная система
Правовой режим земельного участка	
Кадастровый (или условный) номер земельного участка	50:23:0050446:974
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшееся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.12.2024 г., № КУВИ-001/2024-306043097

Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	земли сельскохозяйственного назначения	
Вид права	Собственность	
Разрешенное использование	Для дачного строительства	
Кадастровый план. Кадастровая стоимость, руб.	<p>Земельный участок: 50:23:0050446:974</p> <p>Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав</p> <p>Вид объекта недвижимости Земельный участок</p> <p>Вид земельного участка Землепользование</p> <p>Дата присвоения 02.11.2012</p> <p>Кадастровый номер 50:23:0050446:974</p> <p>Кадастровый квартал 50:23:0050446</p> <p>Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446</p> <p>Свернуть ^</p> <p>Площадь уточненная 813 кв. м</p> <p>Площадь декларированная -</p> <p>Площадь -</p> <p>Статус Учтенный</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Вид разрешенного использования для дачного строительства</p> <p>Форма собственности Частная</p> <p>Кадастровая стоимость 507 507,12 руб.</p> <p>Удельный показатель кадастровой стоимости 624,24 руб./кв. м</p>	
Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок	Запрещение регистрации	

Справочная информация	 Земельный участок Дата обновления информации: 09.01.2023		действия ...		
	Общая информация	Вид объекта недвижимости	Земельный участок		
	Статус объекта	Актуально			
	Кадастровый номер	50:23:0050446:974			
	Дата присвоения кадастрового номера	02.11.2012			
		Форма собственности	Частная		
Характеристики объекта					
Адрес (местоположение)		Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446			
Площадь, кв.м		813			
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования		для дачного строительства			
Сведения о кадастровой стоимости					
Кадастровая стоимость (руб)		507507.12			
Дата определения		01.01.2022			
Дата внесения		27.12.2022			
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)					
Вид, номер и дата государственной регистрации права		Собственность № 50-50/001-50/062/001/2015-3117/2 от 22.04.2015			
Физические параметры					
Площадь, м ²	813				
Конфигурация участка	неправильный четырехугольник				
Топография	ровный				

Вывод по результатам описания земельного участка:

1. Участок расположен в зоне земель населённых пунктов, СНТ.
2. Местоположение участка можно признать удачным для дачного строительства.
3. В настоящее время участок не используется по назначению.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»

Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п. 3 Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка проведена, а полный Отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки), Общих стандартов оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специального стандарта оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.).

Идентификационный номер отчета: 12123/25 по состоянию на 28 апреля 2025 г.

Основные термины и определения:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы

оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизведения или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизведения или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизведения им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка

капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка (поправка) представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Земли в нашей стране разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Это позволяет обеспечивать дифференцированный подход к их правовому регулированию.

Согласно Земельному кодексу РФ (далее – ЗК РФ) земли бывают следующих категорий: сельскохозяйственного назначения; поселений; промышленного и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения.

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрьхозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначеннной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли поселений.

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.). В зависимости от численности населения городские и сельские подразделяются на:

- сверхкрупные города (свыше 3 млн. чел.);
- крупнейшие города (1–3 млн. чел.);
- крупные города (250 тыс. – 1 млн. чел.);
- большие города (100–250 тыс. чел.);
- средние города (50–100 тыс. чел.);
- малые города и поселки (до 50 тыс. чел.);
- крупные сельские поселения (свыше 5 тыс. чел.);
- большие сельские поселения (1–5 тыс. чел.);
- средние сельские поселения (200–1000 чел.);
- малые сельские поселения (менее 200 чел.).

Использование земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

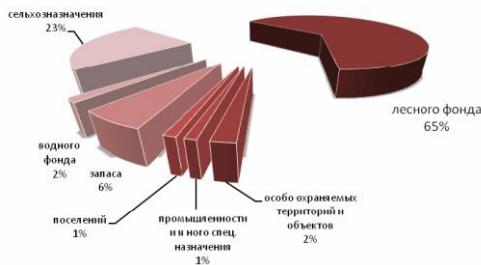
К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водо-охраных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Отнесение к категориям, перевод из одной категории в другую осуществляется:

- Правительством РФ – в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов РФ – в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;
- органами местного самоуправления – в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Структура земельного фонда Российской Федерации¹

¹ Федеральный Портал «Индикаторы рынка земли», www.land-in.ru



Реальная структура распределения земельного фонда Российской Федерации может отличаться от приведённой в ту или иную сторону, как в силу неполноты кадастрового учёта, так и в силу законодательных новелл, допускающих, к примеру, существования лесов и вне земель, отнесённых к категории лесного фонда (Лесной кодекс).

Тенденции перемещения земель из одной категории в другую, по сравнению с динамикой предыдущих лет, носили довольно оживлённый характер. Фонд перераспределения земель сельхоз-назначения, за счёт ликвидации сельхозпредприятий в отдельных регионах Российской Федерации вырос на 3 647 тыс. га. (примерно на 1% от общей площади земель сельхоз-назначения РФ по состоянию на начало 2007 года). При этом преобладала тенденция добровольного отказа сельхозпредприятий от земельных ресурсов в связи с тяжёлым экономическим положением. Также за счёт земель сельскохозяйственного назначения в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жильё» для расширения и строительства населённых пунктов в 2006 году было предоставлено около 13,7 тыс. га земель, причём большая их часть (10,7 тыс. га) была выведена из категории пахотных земель сельхоз. назначения.

Обзор рынка земельных ресурсов Московской области

Текущее состояние рынка земельных участков

Весенний период традиционно считается оптимальным временем для приобретения земельных участков, поскольку позволяет более точно оценить характеристики территории и инфраструктуры. Последующие летний и осенний сезоны предоставляют возможность завершить основные строительные работы до наступления холода.

Динамика спроса

Согласно данным экспертного сообщества, наблюдается существенное снижение покупательской активности. Аналитики компании «Этажи» фиксируют падение спроса на 27% относительно аналогичного периода предыдущего года. Основными факторами снижения выступают:

- Ограниченнная доступность ипотечных продуктов
- Повышение стоимости земельных участков
- Структурные изменения в сегменте ИЖС, связанные с внедрением эскроу-счетов

Для поиска оптимальных вариантов жилья рекомендуем воспользоваться платформой [Новодом](#), где представлен широкий выбор объектов недвижимости.

Предпочтения покупателей

Анализ потребительского поведения выявил тенденцию к выбору более просторных участков. Средняя площадь приобретаемых территорий увеличилась с 9,3 до 9,9 соток. Наибольшей популярностью пользуются следующие районы:

1. Домодедовский (21,5% спроса)
2. Одинцовский (8,3%)
3. Раменский (7,8%)
4. Истринский (7,7%)
5. Ступинский (6,9%)

Ситуация с предложением и ценообразованием

Вторичный рынок земельных участков Подмосковья демонстрирует сокращение объема предложения на 32% с начала года. По данным «Инком-Недвижимость», текущий объем экспозиции составляет 26,85 тысяч участков. При этом средняя стоимость сохраняется на уровне 3,4-3,6 млн рублей.

Для удобного поиска и сравнения различных вариантов рекомендуем использовать сервис [Новодом](#), где представлены актуальные предложения по земельным участкам.

Прогнозы развития рынка

Эксперты отмечают, что несмотря на готовность собственников к торгу, массового снижения цен не предвидится. Земельные участки продолжают рассматриваться как надежный инвестиционный актив. Ожидается, что наиболее привлекательные предложения будут реализованы в течение ближайших полугода.

Выводы

Рынок земельных участков Подмосковья переживает период трансформации, характеризующийся снижением спроса и предложения при стабильных ценах. Наблюдается тенденция к приобретению более крупных участков, а также четкая географическая дифференциация спроса. Несмотря на общее снижение активности, рынок сохраняет свою инвестиционную привлекательность и демонстрирует признаки сезонного оживления.

Ценовой анализ.

Участок 7,7 сот. (ИЖС)
1 400 000 ₽ ♂
 181 818 ₽ за сотку
 Свободная продажа
 © СНТ Старниково
 Рязанское шоссе, 48 км

Продается участок в Раменском районе д. Старниково. Участок – удобно расположен, правильной прямоугольной формы не подалеку от въезда, что гарантирует качество дорог всегда. Охраняемый въезд со сторожем и автоматический...

Участок 7 сот. (ИЖС)
380 000 ₽ 54 286 ₽ за сотку
 © д. Старниково
 Рязанское шоссе, 49 км

Участок рядом с д. Старниково! Заезд через д. Старниково и пос. Тихий Берег. Находится в 500 метрах от большого массива хвойного леса. Рядом озеро, пляж. Открывается красивый вид на окрестности, место высокое. Рядом школа, детский сад,...

Участок 6 сот. (ИЖС)
680 000 ₽ 113 333 ₽ за сотку
 © д. Старниково
 Рязанское шоссе
 Продам земельный участок!
 18 июля 2024

Участок 9 сот. (ИЖС)
470 000 ₽ 52 222 ₽ за сотку
 © д. Старниково
 Рязанское шоссе, 49 км

Участок рядом с д. Старниково. Есть два заезда на выбор: 1) через д. Колоколово и пос. Тихий Берег (Раменский район). 2) через с. Косяково (Воскресенский район). Магазин, школа, сад, медпункт, баня и остановка в 1,2 км в с. Косяково. Дорога – так...

 **Денис**
 1 завершённое объявление
 На Авто с февраля 2012

Показать телефон **Написать**

 **Андрей**
 10 завершённых объявлений
 Документы проверены

Показать телефон

 **Mehruzabonu Hakimjanovna**
 11 завершённых объявлений
 На Авто с июля 2022

 **Андрей**
 31 завершённое объявление
 Документы проверены



Участок 7 сот. (ИЖС)
530 000 ₽ 75 714 ₽ за сотку

⊕ д. Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

Срочно продается Земельный участок в Раменском районе, в тихом и живописном месте вдали от шумных дорог. Адрес указан точно в обеление! 13.5км до города Бронницы со всей необходимой инфраструктурой. 100метр до остановки...
3 недели назад

Ali
40 завершённых объявлений
Документы проверены



Участок 6 сот. (ИЖС)
610 800 ₽ 101 800 ₽ за сотку

⊕ Надежный партнер
⊕ д. Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

Продам участок 8 сот. В 45 км от Мкад по Новорязанскому шоссе. Отличное место, в окружении лес, водоемы для рыбалки и купания, удобный подъезд на общественном транспорте. В нескольких км вся необходимая социальная инфраструктура...


Земельные участки "Zember...
8 завершённых объявлений
Реквизиты проверены



Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)
750 000 ₽ 107 143 ₽ за сотку

⊕ СНТ Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

Продам земельный участок в днп Старниково, Раменского городского округа. Площадь участка 7 соток. Участок имеет правильную форму и ровный сухой рельеф. Кнз/у: 50:23:0050446:1313. Категория земель: земли...

Анастасия
76 завершённых объявлений
Документы проверены



Участок 5,6 сот. (ИЖС)
500 000 ₽ 89 286 ₽ за сотку

⊕ Надежный партнер
⊕ д. Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

Продам отличный участок в 45 км от Мкад. Удобный подъезд на общественном транспорте, в пешей доступности остановка. Красивое, живописное место в окружении леса, отличные водоемы для купания и рыбалки. Отличное место для...

Денис
4 завершённых объявления
Реквизиты проверены



Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)
1 050 000 ₽ 105 000 ₽ за сотку

⊕ д. Старниково, АДНП Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

Продам земельный участок, площадью 10 соток. Все вопросы по телефону.
21 июля 2018

Ислам
3 завершённых объявления
На Авито с ноября 2017



Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)
1 400 000 ₽ 127 273 ₽ за сотку

⊕ Надежный партнер
⊕ д. Старниково, АДНП Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

В продаже участок 11 соток с возможностью постройки дома и регистрации в нем. Описание: Участок ровный, без насаждений. Покос травы 2 раза за сезон. Электричество проведено, тихое, экологически чистое место, рядом леса и река Отряд Отличны...
30 октября 2014

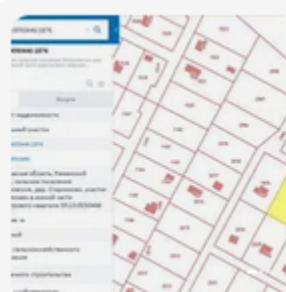
Агентство недвижимости Я...
838 завершённых объявлений
Реквизиты проверены



Участок 7 сот. (ИЖС)
820 000 ₽ 117 143 ₽ за сотку
 ☺ коттеджный пос. Старниково-3
 Рязанское шоссе, 48 км
 Продам участок рядом с ухоженным прудом на базе отдыха — с рыбалкой, пляжем с белым песком, и правом пользования территорией базы в 1 га для собственных нужд. Участок подходит для строительства частного дома или доходного...
 2 октября 2024

MODOM Group
 43 завершённых объявления
 Реквизиты проверены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)



Участок 10,8 сот. (СНТ, ДНП)
1 000 000 ₽ 92 593 ₽ за сотку
 ☺ д. Старниково
 Рязанское шоссе
 Продаю участок с кадастровым номером 50:23:0050446:1876, местоположение: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, дер. Старниково, участок расположен в южной части кадастрового квартала...
 14 сентября 2024

Бюро переводов
 5 завершённых объявлений
 Документы проверены

[Показать телефон](#)

Вывод: В соответствии с представленной выборкой и анализируемыми параметрами получены следующие значения диапазона стоимости от 522 руб./кв.м. до 1818 руб./ кв.м. среднее значение составляет 850 руб./ кв.м.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основными ценообразующими факторами (элементами сравнения) в соответствии с ФСО №7 являются:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ

1. В отличие от рынков жилой недвижимости и некоторых видов коммерческой, на рынке земельных участков отсутствуют какие-либо ценовые тенденции, исключение – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).
2. Основная активность спроса сосредоточена в пределах 40-90 км от МКАД.
3. Основной спрос на земельные участки - участки под ИЖС, площадью от 10 до 20 соток.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого

рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (существимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) - рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап - Анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап - Анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями (не рассматривался, так как на оцениваемых земельных участках отсутствуют строения).

Анализ земельного участка, как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года 1Ш37-ФЗ;
2. «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года 1Ш36-ФЗ;
3. «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года 1Ш90-ФЗ;

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, Исполнители пришли к следующим выводам:

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанная территория отнесена к зоне населенных пунктов.

Учитывая состояние рассматриваемого земельного участка, его местоположение относительно водных объектов и транспортной доступности, целесообразнее всего использовать его для дачного строительства.

Вывод:

Таким образом, с учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка является их текущая категория с текущим разрешенным использованием.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Подходы к оценке, метод оценки

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденным распоряжением Мин. имущества России 06.03.2002 года за № 568-р, рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентно полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, характером и видом использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка;

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка включает в себя следующие этапы:

- Установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка
- Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:
 - а. затратный подход;*
 - б. сравнительный подход;*
 - в. доходный подход.*
- Сведение результатов, полученных разными методами.

Методы оценки земельных участков.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основан метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшения земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель, проявляя должное благородумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности объекта в приемлемый для строительства период. Информационной базой затратного подхода является первичный рынок недвижимости.

Затратный подход может быть реализован методом инвестиционных контрактов. Также элементы затратного подхода используются в методе выделения.

В **методе инвестиционных контрактов** оценка земель поселений также проводится на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок). К затратам на воспроизводство относят магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. Алгоритм оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры:

1.Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания.

2.Определение себестоимости строительства 1 квадратного метра площади жилых домов по типовому проекту.

3.Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

4.На основе полученной оценки стоимости замещения жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

5.На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Информационной базой метода является рынок продаж земельных участков с улучшениями и стоимость затрат на строительство. Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений

оцениваемого земельного участка (с учетом износа);

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход может быть реализован:

1. Методом сравнения продаж;
2. Методом распределения.

Метод сравнения продаж применяется как для застроенных, так и для незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж земельных участков с улучшениями или без них. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий: 1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К характеристикам сделок с земельными участками относятся: условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств), условия платежа (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства), изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж земельных участков с улучшениями.

Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с единными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

-наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценка доходным подходом

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. Информационной базой доходного подхода является рынок аренды земельных участков.

Доходный подход может быть реализован:

1. Методом капитализации земельной ренты;
2. Методом остатка дохода;
3. Методом предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условия применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий.

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка дохода определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как результат капитализации разницы между доходами от всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и доходами от улучшений с учетом их износа. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшение, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшение за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на

разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2.Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3.Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4.Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5.Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Выбор методов оценки земельного участка

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании **метода сравнения продаж** для определения рыночной стоимости земельного участка.

Использование **метода предполагаемого использования** Исполнитель счел некорректным в связи с тем, что при применении данного метода делаются предположения о получении будущих доходов и расходов, связанных с созданием улучшений, межеванием земельного участка, а также об определении временной структуры затрат. Применение метода предполагаемого использования может дать искаженный результат стоимости.

Метод выделения и **метод распределения** не использовались ввиду того, что данные методы используются исключительно для застроенных земельных участков. На оцениваемых земельных участках отсутствуют капитальные здания и строения.

Использование метода **капитализации земельной ренты** Исполнитель счел некорректным ввиду ограниченности данных о ценах сделок на рынке аренды земельных участков для расчета чистого дохода, приходящегося на земельный участок.

Метод остатка не использовался Исполнителем ввиду того, Исполнитель не располагает данными о характеристиках строений, которые возможно взвести на оцениваемых земельных участках в случае перевода в другую категорию, либо при смене вида разрешенного использования. Следовательно, невозможно определить сумму доходов и расходов от эксплуатации построенного объекта, таким образом, нет предпосылок для применения метода остатка, в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, Исполнителем, было принято решение для определения рыночной стоимости земельного участка использовать сравнительный подход.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода осуществлялось с использованием метода *сравнения продаж*.

Метод сравнения продаж предполагает подбор аналогов для оцениваемого объекта и последовательное применение стоимостных корректировок к объектам-аналогам в зависимости от степени их различия с объектом оценки.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является рыночная стоимость земельного участка:

Земельный участок, площадью Земельный участок, общей площадью 813 кв. м., (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства), адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446.

Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Находится на территории снт и предназначен для дачного строительства.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж включает в себя следующие этапы:

- выбор объектов-аналогов;
- внесение корректировок в стоимость объектов-аналогов;
- определение рыночной стоимости 1 кв. м. земельного участка и вывод итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Основными факторами, определявшими отбор аналогов, являлось назначение, местоположение участка, транспортная доступность, уровень инженерного обустройства, инфраструктура и др.

В целях оценки Исполнителем анализировалась большая совокупность аналогов. Анализ на рынке недвижимости за апрель 2025 г. производился с использованием информационных интернет-сайтов: www.avito.ru и др.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Описание объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков приведено в таблице ниже.

Характеристики объекта оценки и объектов – аналогов:

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_5003673578?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE20iJJYnZGQm40Y3hvcnplQzZ5Ij9W7S9Vz8AAAAA	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7312834565?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE20iJJYnZGQm40Y3hvcnplQzZ5Ij9W7S9Vz8AAAAA	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_4658201429?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE20iJJYnZGQm40Y3hvcnplQzZ5Ij9W7S9Vz8AAAAA	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1899960135?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOj5sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE20iJJYnZGQm40Y3hvcnplQzZ5Ij9W7S9Vz8AAAAA
Дата предложения		апрель 2025 г.	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.
Месторасположение	РФ, Московская обл., Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446	РФ, Московская обл., Раменский м.о., ДНП Солнечный, ул. 2-я	РФ, Московская обл., Раменский м.о., ДНП Старниково	РФ, Московская обл., Раменский м.о., ДНП Старниково-3	РФ, Московская обл., Раменский м.о., д.Старниково, 83А пос.Тихий Берег
Цена предложения, руб.		800 000	750 000	820 000	380 000
Площадь земельного участка, м ²	813,0	650	700	700	700
Площадь земельного участка, сотка	8,13	6,50	7,00	7,00	7,00
Площадь земельного участка, га	0,0813	0,0650	0,0700	0,0700	0,0700
Цена предложения 1 м ² , руб.		1 231	1 071	1 171	543
Цена предложения сотка, руб.		123 077	107 143	117 143	54 286
Вид вещного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения
Разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Доступность инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение, дренажная система - имеется, газоснабжение - в перспективе	Электроснабжение, дренажная система - имеется, газоснабжение - в перспективе	Электроснабжение, газоснабжение-в перспективе	Электроснабжение по границе

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Существенные отличия сравниваемых объектов, делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется рыночная стоимость земельных участков. Используемые для расчетов поправки приведены в таблице.

Уторговывание. В качестве аналогов были взяты объекты, которые на дату определения стоимости были предложены на продажу. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщики считают необходимым внести указанную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. В период значительного роста цен на недвижимость какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. Недвижимость дешевеет не первый месяц, предложение превышает спрос, значит, потенциальным покупателям можно смело рассчитывать на скидки к заявленной изначально цене. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 10-30 % для объектов коммерческой недвижимости и земельных участков.

Корректировка на условия продажи обусловлена тем, что объекты-аналоги выставлены на продажу и продаются на момент оценки, информации о занижении цены для более быстрой продажи нет. При этом при опросе продавцов установлено, что за объекты-аналоги при их продаже предусмотрена скидка. Типичная скидка на «уторгование» составляет 8,7-20,5%, с таким учетом недвижимость выставляется на продажу.

Коэффициент уторговывания принят на основании следующего источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки». ч.2 «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2.Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3.Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4.Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5.Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

Коэффициент уторговывания принят Оценщиками на уровне среднего значения расширенного интервала -14,6%.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).

Е. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Корректировка на «местоположение» принята на основании следующего источника: Справочник оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки». ч.1 под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58
Прочие населенные пункты	0,49	0,46
		0,52

Корректировка вводится, как отношение коэффициента на местоположение для объекта оценки к поправочному коэффициенту на местоположение для объекта аналога. В данном случае корректировки не вводятся.

Все объекты находятся в одном населенном пункте.

Поправка на общую площадь. Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду стоимость 1 кв. м.).

Для сравнения параметров (площадей) объекта оценки и объекта - аналога примем интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_A}, \Rightarrow C_o = C_A x P,$$

где: C_o – стоимость 1 m^2 земельного участка под индивидуальным жилым домом объекта оценки, руб.;

C_A – цена предложения 1 m^2 земельного участка под объектом-аналогом, руб.;

P – интегральный ценообразовательный показатель.

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o} \right)^k,$$

где: N_a и N_o – параметры сравниваемых объектов: площади;

K – коэффициент торможения стоимости.

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 m^2 земельного участка объекта оценки при увеличении площади объекта оценки по сравнению с площадью земельного участка объекта-аналога.

Величина корректировки на "масштаб" принята Справочник оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки». ч.2 «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Корректировка не вводится.

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв. м.	813,0	650	700	700	700
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000

Поправка на вид вещного права. Вид вещного права на земельный участок налагает определенные правовые ограничения либо разрешения, которые могут в значительной степени повлиять на его рыночную стоимость.

Право собственности является для потенциального покупателя гораздо более привлекательным, нежели право аренды, за счет приведенных во времени арендных платежей.

Поправки не вводились, так как объекты – аналоги и объект оценки по данному показателю сравнимы между собой.

Поправка на категорию земель. Анализируя рынок земельных участков, можно сделать вывод о сопоставимости цен на земли поселений по характеру целевого использования земельного участка. Разница в ценах предложения несопоставима лишь на земли лесного фонда и земли населенных пунктов.

Поправка на разрешённое использование земельного участка. Земельные участки с разрешённым использованием, для строительства многоквартирного жилого дома и строительства магазина высоколиквидные в регионе, в связи с недостатком площадей под застройку домами многоквартирного типа и торгово-производственного назначения.

Землями населённых пунктов (земли поселений) называются земли, которые используются и предназначаются для застройки, а также развития населённых пунктов.

Рассматриваемые объекты – аналоги и объект оценки относятся к одному виду использования земельного участка: ЛПХ (ИЖС), поэтому поправки не вносятся.

Поправка на наличие коммуникаций. В отдаленных сельских населенных пунктах и дачных товариществах значительное влияние на стоимость земельного участка оказывает наличие коммуникаций, в том числе и таких как газификация либо возможность её осуществления. Поправка на инженерное обеспечение принята на основании следующего источника: Справочник оценщика недвижимости-2025. «Жилые дома» «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

России.

объект оценки	1. Дачи, 2. Дома	аналог	
		хорошие подъездные пути	проезд затруднен
	хорошие подъездные пути	1,00	1,15
	проезд затруднен	0,87	1,00

Корректировка вводится для объекта №4, так как нет оборудованной дороги.

Поправка на благоустройство, форму, рельеф. Форма участка, расположение на не подтопляемой территории влияет на стоимость земельного участка для жилого строительства.

Поправка на "конфигурацию, форму, рельеф" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов СтатРиелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025г.) <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с всплесками или изрезанной формой, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	1,21

Примечания:

В данном случае вводится, так как участок находится в подтопляемой зоне и поэтому вводится корректировка.

После внесения поправок в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта, рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м² по следующей методике:

Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле:

$$O_{Ak} = \frac{|C_{cAk} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где: **O_{Ak}** – относительное отклонение по объекту-аналогу *k*;

k = 1,...,n - принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_{cAk} – скорректированная стоимость 1 м² по объекту-аналогу *k*, руб./м²;

C_{Ak} – стоимость 1 м² по объекту-аналогу *k*, руб./м².

1. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$III_b = \frac{O_{omax} - O_{omin}}{III - 1},$$

где: **Ш_b** – шаг веса.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

2. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{nenormAk} = \frac{O_{omax} - O_{Ak}}{III + 1},$$

где: **B_{nenorm Ak}** – ненормированный вес объекта-аналога *k*;

O_{omax} – максимальное относительное отклонение;

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу *k*;

Ш_b – шаг веса.

3. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм}Ak} = \frac{B_{\text{ненорм}Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм}Ak}},$$

где: $B_{\text{норм}Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;
 $B_{\text{ненорм}Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

4. Рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м^2 :

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм}Ak} \times C_{cAk}),$$

где: $C_{\text{ср.вз.знач.}}$ – средневзвешенная стоимость 1 м^2 , руб./ м^2 ;

$B_{\text{норм}Ak}$ – нормированный вес аналога k ;

C_{cAk} – скорректированная стоимость 1 м^2 по объекту-аналогу k , руб./ м^2

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения		апрель 2025 г.	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.	апрель 2025 г.
Цена предложения 1 м², руб.		1 231	1 071	1 171	543
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		<i>-14,6%</i>	<i>-14,6%</i>	<i>-14,6%</i>	<i>-14,6%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		1 051	915	1 000	464
Местоположение	РФ, Московская обл., Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446	РФ, Московская обл., Раменский м.о., ДНП Солнечный, ул. 2-я	РФ, Московская обл., Раменский м.о., ДНП Старниково	РФ, Московская обл., Раменский м.о., ДНП Старниково-3	РФ, Московская обл., Раменский м.о., д.Старниково, 83А пос.Тихий Берег
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		1 051	915	1 000	464
Площадь земельного участка, м²	813	650	700	700	700
<i>Величина корректировки на площадь</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		1 051	915	1 000	464
Вид вещного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Величина корректировки на вид права</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		1 051	915	1 000	464
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения
<i>Величина корректировки на категорию земель</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		820	714	780	362
Разрешённое использование земельного участка	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
<i>Величина корректировки на целевое использование земельного участка</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		820	714	780	362
Корректировка на благоустройство, рельеф, форму	на подтопляемом участке	пригодна для строительства, с дренажной системой	пригодна для строительства, с дренажной системой	пригодна для строительства, с дренажной системой	пригодна для строительства, с дренажной системой
<i>Величина корректировки на форму, благоустройство</i>		<i>-22%</i>	<i>-22%</i>	<i>-22%</i>	<i>-22%</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		820	714	780	362
Корректировка на инфраструктуру	Электричество	Электроснабжение, дренажная система - имеется, газоснабжение - в перспективе	Электроснабжение, дренажная система - имеется, газоснабжение - в перспективе	Электроснабжение, газоснабжение-в перспективе	Электроснабжение по границе
<i>Величина корректировки на инфраструктуру</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>15%</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		820	714	780	416
Относительное отклонение		0,3338	0,3336	0,3341	0,2337
Шкала			4		
Шаг веса			0,0335		

Ненормированный вес		1	1	1	4
Удельный вес аналога		0,1429	0,1429	0,1429	0,5714
Значение весовых частей, руб.		117	102	111	238
Стоимость, руб./м ²		568,00			
Стоимость по сравнительному подходу, руб.		461 784			

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, на дату определения стоимости составляет:

461 784 рублей.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обычно для оценки стоимости Объекта оценки используется несколько подходов и, как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому оценщик должен провести согласование результатов.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных применением различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

В данной оценке результаты сравнительного подхода были выведены исходя из рыночной стоимости объекта недвижимости.

Результат оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Единица измерения	Наименование объекта оценки
		Земельный участок
Стоимость по сравнительному подходу	руб.	461 784
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>1,00</i>
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки НДС нет *	руб.	462 000

Выводы:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 813 кв. м., (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; кадастровый номер: 50:23:0050446:974; виды разрешенного использования: для дачного строительства), адрес (местоположение): РФ, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446 по состоянию на 28 апреля 2025 года составляет:

462 000

(Четыреста шестьдесят две тысячи) рублей.

* В соответствии со статьей №146 (см. п. п. 6) Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Оценщик



Л.А. Бутенко

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые документы, использованные для проведения оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
3. Специальный стандарт оценки (Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.).
4. Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010);
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
6. Федеральный закон от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (с изменениями и дополнениями на дату оценки)

Методические материалы, использованные для проведения оценки:

7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р
8. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков – Грибовский С. В., Медведева О.Е., Касьянов П.В.: Москва 2002 г.
9. Боброва Н. П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-методическое пособие. – М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2004 г.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
11. Методика оценки величин арендных ставок объектов недвижимости с помощью затратного подхода Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва, 2005.
12. «В лабиринте арендных прав (опыт обобщения дискуссионного материала)» Н. И. Половинкин (сайт «Appraiser.ru»)
13. Оценка урбанизированных земель: учеб. пособие / под ред. В.А. Прорвича. – М.: ЗАО "Изд-во "Экономика", 2004.

Периодические издания и интернет-сайты:

14. Интернет сайты, Материалы периодической печати.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Результаты фотофиксации:

Документы от Заказчика:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

19.12.2024г.

№ КУВИ-001/2024-306043097

На основании запроса от 17.12.2024, поступившего на рассмотрение 17.12.2024, сообщаем, что правообладателю Кулиев Рзабала Бейди оглы, дата рождения: 10.01.1958; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6111 № 703319 от 18.01.2012 выдан: Отделением УФМС России по рязанской области в Касимовском районе; СНИЛС: 180-032-785 37; адрес места жительства или места пребывания: 391339, Рязанская область, р-н. Касимовский, д. Лошинино., в период с 01.01.2020 по 18.12.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0050446:974
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Местоположение:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446
		Площадь:	813 +/- 20
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/001-50/062/001/2015-3117/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № СОЛД2/0035, выдан 09.02.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:23:0050446:974-50/123/2022-2
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:23:0050446:974-50/112/2020-1
2	Получатель выписки		Синглеева Валерия Николаевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
 <div style="text-align: center;"> <p>Сертификат: 009F080DC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 </p> </div>		

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

2 ноября 2012 г. № МО-12/ЗВ-828563

B.1

1	Кадастровый номер 50:23:0050446:974		2	Лист № 1	3	Всего листов: 1	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 50:23:0050446:82			6	Дата внесения в государственный кадастр недвижимости: 02.11.2012		
5	----						
7	Местоположение Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д.Старниково, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:23:0050446						
8	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: для дачного строительства						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: —						
11	Площадь: 813 +/- 20 кв.м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1771616.43	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2179.11	14	МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: ----						
16	Особые отметки:						
17	----						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:23:0050446:1000, 50:23:0050446:1001, 50:23:0050446:1002, 50:23:0050446:1003, 50:23:0050446:1004, 50:23:0050446:1005, 50:23:0050446:1006, 50:23:0050446:1007, 50:23:0050446:1008, 50:23:0050446:1009, 50:23:0050446:1010, 50:23:0050446:1011, 50:23:0050446:760, 50:23:0050446:761, 50:23:0050446:762, 50:23:0050446:763, 50:23:0050446:764, 50:23:0050446:765, 50:23:0050446:766, 50:23:0050446:767, 50:23:0050446:768, 50:23:0050446:769, 50:23:0050446:770, 50:23:0050446:771, 50:23:0050446:772, 50:23:0050446:773, 50:23:0050446:774, 50:23:0050446:775, 50:23:0050446:776, 50:23:0050446:777, 50:23:0050446:778, 50:23:0050446:779, 50:23:0050446:780, 50:23:0050446:781, 50:23:0050446:782, 50:23:0050446:783, 50:23:0050446:784, 50:23:0050446:785, 50:23:0050446:786, 50:23:0050446:787, 50:23:0050446:788, 50:23:0050446:789, 50:23:0050446:790, 50:23:0050446:791, 50:23:0050446:792, 50:23:0050446:793, 50:23:0050446:794, 50:23:0050446:795, 50:23:0050446:796, 50:23:0050446:797, 50:23:0050446:798, 50:23:0050446:799, 50:23:0050446:800, 50:23:0050446:801, 50:23:0050446:802, 50:23:0050446:803, 50:23:0050446:804, 50:23:0050446:805, 50:23:0050446:806, 50:23:0050446:807, 50:23:0050446:808, 50:23:0050446:809, 50:23:0050446:810, 50:23:0050446:811, 50:23:0050446:812, 50:23:0050446:813, 50:23:0050446:814, 50:23:0050446:815, 50:23:0050446:816, 50:23:0050446:817, 50:23:0050446:818, 50:23:0050446:819, 50:23:0050446:820, 50:23:0050446:821, 50:23:0050446:822, 50:23:0050446:823, 50:23:0050446:824, 50:23:0050446:825, 50:23:0050446:826, 50:23:0050446:827, 50:23:0050446:828, 50:23:0050446:829, 50:23:0050446:830, 50:23:0050446:831, 50:23:0050446:832, 50:23:0050446:833, 50:23:0050446:834, 50:23:0050446:835, 50:23:0050446:836, 50:23:0050446:837, 50:23:0050446:838, 50:23:0050446:839, 50:23:0050446:840, 50:23:0050446:841, 50:23:0050446:842, 50:23:0050446:843, 50:23:0050446:844, 50:23:0050446:845, 50:23:0050446:846, 50:23:0050446:847, 50:23:0050446:848, 50:23:0050446:849, 50:23:0050446:850, 50:23:0050446:851, 50:23:0050446:852, 50:23:0050446:853, 50:23:0050446:854, 50:23:0050446:855, 50:23:0050446:856, 50:23:0050446:857, 50:23:0050446:858, 50:23:0050446:859, 50:23:0050446:860, 50:23:0050446:861, 50:23:0050446:862, 50:23:0050446:863, 50:23:0050446:864, 50:23:0050446:865, 50:23:0050446:866, 50:23:0050446:867, 50:23:0050446:868, 50:23:0050446:869, 50:23:0050446:870, 50:23:0050446:871, 50:23:0050446:872, 50:23:0050446:873, 50:23:0050446:874, 50:23:0050446:875, 50:23:0050446:876, 50:23:0050446:877, 50:23:0050446:878, 50:23:0050446:879, 50:23:0050446:880, 50:23:0050446:881, 50:23:0050446:882, 50:23:0050446:883, 50:23:0050446:884, 50:23:0050446:885, 50:23:0050446:886, 50:23:0050446:887, 50:23:0050446:888, 50:23:0050446:889, 50:23:0050446:890, 50:23:0050446:891, 50:23:0050446:892, 50:23:0050446:893, 50:23:0050446:894, 50:23:0050446:895, 50:23:0050446:896, 50:23:0050446:897, 50:23:0050446:898, 50:23:0050446:899, 50:23:0050446:900, 50:23:0050446:901, 50:23:0050446:902, 50:23:0050446:903, 50:23:0050446:904, 50:23:0050446:905, 50:23:0050446:906, 50:23:0050446:907, 50:23:0050446:908, 50:23:0050446:909, 50:23:0050446:910, 50:23:0050446:911, 50:23:0050446:912, 50:23:0050446:913, 50:23:0050446:914, 50:23:0050446:915, 50:23:0050446:916, 50:23:0050446:917, 50:23:0050446:918, 50:23:0050446:919, 50:23:0050446:920, 50:23:0050446:921, 50:23:0050446:922, 50:23:0050446:923, 50:23:0050446:924, 50:23:0050446:925, 50:23:0050446:926, 50:23:0050446:927, 50:23:0050446:928, 50:23:0050446:929, 50:23:0050446:930, 50:23:0050446:931, 50:23:0050446:932, 50:23:0050446:933, 50:23:0050446:934, 50:23:0050446:935, 50:23:0050446:936, 50:23:0050446:937, 50:23:0050446:938, 50:23:0050446:939, 50:23:0050446:940, 50:23:0050446:941, 50:23:0050446:942, 50:23:0050446:943, 50:23:0050446:944, 50:23:0050446:945, 50:23:0050446:946, 50:23:0050446:947, 50:23:0050446:948, 50:23:0050446:949, 50:23:0050446:950, 50:23:0050446:951, 50:23:0050446:952, 50:23:0050446:953, 50:23:0050446:954, 50:23:0050446:955, 50:23:0050446:956, 50:23:0050446:957, 50:23:0050446:958, 50:23:0050446:959, 50:23:0050446:960, 50:23:0050446:961, 50:23:0050446:962				

		50:23:0050446:963, 50:23:0050446:964, 50:23:0050446:965, 50:23:0050446:966, 50:23:0050446:967, 50:23:0050446:968, 50:23:0050446:969, 50:23:0050446:970, 50:23:0050446:971, 50:23:0050446:972, 50:23:0050446:973, 50:23:0050446:974, 50:23:0050446:975, 50:23:0050446:976, 50:23:0050446:977, 50:23:0050446:978, 50:23:0050446:979, 50:23:0050446:980, 50:23:0050446:981, 50:23:0050446:982, 50:23:0050446:983, 50:23:0050446:984, 50:23:0050446:985, 50:23:0050446:986, 50:23:0050446:987, 50:23:0050446:988, 50:23:0050446:989, 50:23:0050446:990, 50:23:0050446:991, 50:23:0050446:992, 50:23:0050446:993, 50:23:0050446:994, 50:23:0050446:995, 50:23:0050446:996, 50:23:0050446:997, 50:23:0050446:998, 50:23:0050446:999
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---	
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:23:0050446:82	

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(наименование должности)

М. П. (подпись)

А. И. Барская
(имя, отчество, фамилия)



65_16727441



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
05 декабря 2024 года

Дело №А41-88743/24

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Ю.Г. Гвоздев при ведении протокола судебного заседания секретарем Н.З. Хизриевой рассмотрел в судебном заседании заявление должника Кулиева Рзабалы Бейди Оглы о признании несостоятельным (банкротом)

при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

УСТАНОВИЛ:

Кулиев Рзабала Бейди Оглы обратился в арбитражный суд с заявлением должника о признании несостоятельным (банкротом).

Определением от 01.10.2024 заявление принято к производству суда, возбуждено производство по делу о банкротстве.

В судебное заседание должник не явился, просил ввести процедуру реализации имущества в свое отсутствие.

Рассмотрев материалы дела и исследовав в совокупности представленные доказательства, суд установил следующее.

В соответствии со статьей 213.4 Закона о банкротстве, гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

Основанием для обращения в арбитражный суд явилось наличие у заявителя неисполненной задолженности по потребительским кредитным и заемным обязательствам, всего на общую сумму 808 177,49 рублей. Образование неплатежеспособности должник связывает с ухудшением финансового положения, отсутствием источника дохода, достаточного для обслуживания кредитных обязательств. Должник ходатайствует о введении реализации имущества.

Наличие и размер задолженности подтверждаются кредитными

договорами (договорами потребительского займа), справками о состоянии задолженности, выписками по счетам должника.

В соответствии со ст. 213.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств: гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил; более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены; размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования; наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленных п. 1 ст. 213.13 Закона РФ о банкротстве, по причине отсутствия источника дохода, отвечающего критерию достаточности удовлетворения требований кредиторов в отведенный для реструктуризации срок.

Имущества должника недостаточно для удовлетворения всех требований кредиторов, однако достаточно для покрытия судебных расходов по делу.

Доказательства несостоятельности должника представлены в материалы дела.

С учетом изложенного суд использует право предоставленное ему п. 8 ст. 213.6 Закона о банкротстве, определяя процедуру банкротства – реализации имущества гражданина.

Указанной заявителем саморегулируемой организацией представлена кандидатура управляющего с заключением о его соответствии требованиям Закона о банкротстве.

Суд не находит оснований для отложения судебного разбирательства по решению данного вопроса.

Согласно пункту 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве, в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве. При принятии решения о признании

гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

С учетом изложенного суд на основании определяет процедуру банкротства – реализация имущества гражданина, утверждает финансового управляющего из числа членов СРО, предложенной должником.

На депозитный счет суда внесены 25 000 рублей (п/п 516641 от 15.08.2024).

Руководствуясь ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

признать Кулиева Рзабалы Бейди оглы (10.01.1958 года рождения, СНИЛС 180-032-785 37, ИНН 773379118586) несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру банкротства гражданина – реализацию имущества сроком на 6 (шесть) месяцев, до 05 июня 2025 года.

Утвердить финансовым управляющим Синглееву Валерию Николаевну (Союз «СРО АУ «Стратегия», ИНН 081719093053, регистрационный номер в сводном реестре – 18179, адрес для направления корреспонденции: 142720, Московская область, г. Видное, р.п. Новодрожино, дом 8, а/я 1961) с единовременным вознаграждением в размере 25 000 рублей.

Обязать органы ЗАГС, органы полиции, МЧС, Росгвардии, органы регистрации прав на недвижимое имущество, налоговые органы, предоставить по запросу финансового управляющего сведения в отношении должника и его супруга (бывшего супруга), в том числе содержащие персональные данные физического лица, с правом получения ответов на руки.

При отсутствии ходатайства финансового управляющего о завершении реализации имущества гражданина срок указанной процедуры считается продленным на шесть месяцев.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ю.Г. Гвоздев

Предложения к продаже:

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

800 000 ₽

900 000 ₽

123 077 ₽ за сотку

В ипотеку от 24 341 ₽/мес.
Посмотреть скидки



8 989 680-13-77

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёт?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?



Алина

Частное лицо

На Avito с марта 2021

Документы проверены

Знакомлад: -6,04 точеч. ОС

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 6.5 сот.

Расстояние от МКАД: 47 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНП
Солнечный, 2-я ул.

Рязанское шоссе, 47 км

Скрыть карту ^



Описание

Продаю участок 6,5 соток, ровный, сухой, почистили от деревьев и травы.

Находится вблизи д.Старниково «Солнечный Дом».

Участок расположен в центральной части поселка.

https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_5003673578?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YTojOntzOjEzOjIw9yaXR5ljiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OjJJYnZGQm40Y3hvcnpLQz5ljt9W7S9Vz8AAAA_sb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OjJJYnZGQm40Y3hvcnpLQz5ljt9W7S9Vz8AAAA

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 200 000 ₽

171 429 ₽ за сотку

В ипотеку от 26 020 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 713-65-95

[Рассчитать ипотеку](#)

Елена
Риелтор
На Avito с октября 2023
[Документы проверены](#)



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние от МКАД: 48 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, СНТ

Старниково, 97

Рязанское шоссе, 48 км

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Живописное, ровное место. Продается участок в с/п Рыболовское. Рядом пруд, лесной массив. Звоните! Оперативный показ!

https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7237437995?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs_b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOij4IjtzOjE2OjItS1cyRkpJMXP4UXRweiBYj94UFvWD8AAAA

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



750 000 ₽

107 143 ₽ за сотку

В ипотеку от 24 131 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 472-42-23

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё спрашивают?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Анастасия

Риелтор

На Авито с октября 2021



[Документы проверены](#) [Бюджет СД:](#)

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние от МКАД: 48 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, СНТ Старниково
Рязанское шоссе, 48 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в ДНП Старниково, Раменского городского округа.
Площадь участка 7 соток. Участок имеет правильную форму и ровный сухой
рельеф.
Кн.з/у: 50:23-0050446-1313
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения
жилого дома с правом регистрации проживания в нем.
Свет по границе.
Дренажная система по границе участка.
Инфраструктура: До МКАД 50 км по Новорязанскому шоссе. В 7 км от г. Бронницы,
2 км до Москвы реки и Морозовских прудов.
Остались вопросы, звоните!!!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
750 000 ₽	5 000 000 ₽
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Первый взнос	Срок ипотеки
1725 000 ₽	30 лет
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[Оплата земельного участка в ипотеку](#)

https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7312834565?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjLeEp1UHFaWkF4d1B2Qk0xIjt9Jwd8rD8AAAA

Участок 7 сот. (ИЖС)**380 000 ₽**

54 286 ₽ за сотку

 Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку
[Показать телефон](#)
 8 980 100-XX-XX

 Андрей
 Агентство
 На Авито с марта 2020


Документы проверены

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 7 сот.

Расстояние от МКАД: 49 км

Расположение
 Московская обл., Раменский г.о., д. Старниково, 83А
 Рязанское шоссе, 49 км

[Показать карту](#)
Описание

Участок рядом с д. Старниково! Заезд через д. Старниково и пос. Тихий Берег. Находится в 500 метрах от большого массива хвойного леса. Рядом озеро, пляж. Открывается красивый вид на окрестности, место высокое. Рядом школа, детский сад, магазин, остановка и даже баня. Дорога среднего качества (будет делать муниципалитет в 2025-2026 году). Если дорогу сделают раньше, чем продам участок, то цена будет в 2-2,5 раза выше. Свет 15 кВт по границе. Кадастровый номер, документы есть, оформление в любом МФЦ.

№ 1899960135 · 4 апреля в 12:38 · 18629 просмотров (+34 сегодня)

[Пожаловаться](#)
https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1899960135?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AToyOntzOjEzOjIj9memWOT8AAAAhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4jitzOjE2OjJadGxJYWdPT05ZVIRLakthIjt9memWOT8AAAA

Участок 7 сот. (ИЖС)**820 000 ₽**117 143 ₽ за сотку
В ипотеку от 24 425 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 930 066-30-03

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MODOM Group

5,0 ★★★★★ 15 отзывов



Агентство

На Авито с января 2016

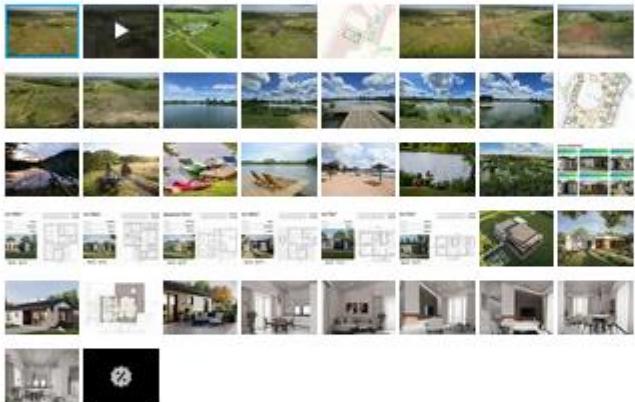
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

**Об участке**

Площадь: 7 сот.

Расстояние от МКАД: 48 км

РасположениеМосковская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Старниково-3
Рязанское шоссе, 48 км[Показать карту](#)**Описание**

● Продам участок рядом с ухоженным прудом на базе отдыха – с рыбалкой , пляжем с белым песком , и правом пользования территорией базы в 1 га для собственных нужд. Участок подходит для строительства частного дома или доходного дома для сдачи в аренду в единой архитектурной концепции базы отдыха.

✳ Характеристики участка:

Возможное строительство до 500 м², не выше 3 этажей

Одно основное здание и гостевой дом с аналогичными параметрами

https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_4658201429?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToYOnzOjEzOjIzb2NhFBYaN9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1MVdNSmU4ajBGYUJHY29NIjt91hmOUz8AAAA

Участок 7,7 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



1 450 000 ₽

1600 000 ₽

188 312 ₽ за сотку

В ипотеку от 27 069 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предложил сообщение

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!



[Еще продает?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



Денис

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 7.7 сот.

Расстояние от МКАД: 48 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, СНТ
Старниково, 25
Рязанское шоссе, 48 км

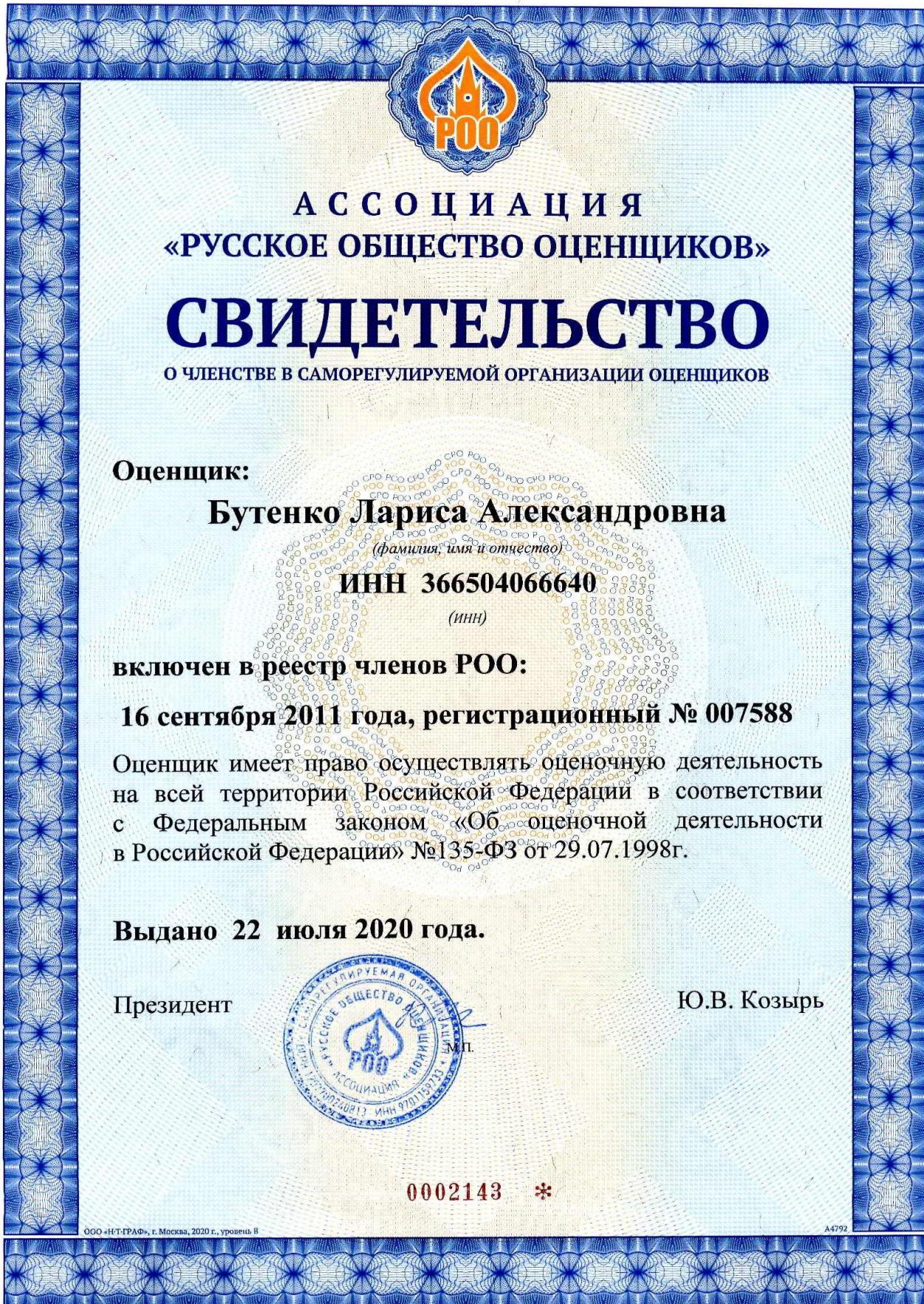
[Показать карту](#)

Описание

Продается участок в Раменском районе д. Старниково. Участок - удобно расположенный, правильной прямоугольной формы не подалеку от въезда, что гарантирует качество дорог всегда. Охраняемый въезд со сторожем и автоматический шлагбаум, выдаются ключи на въезд владельцам участка. В летний период покос травы в общественной зоне, в зимний период - чистка дорог, по всей территории видеонаблюдение в любое время возможен просмотр со своего смартфона, вывоз мусора осуществляется периодически. Подведено электричество 15 КВт, огорожен забором со всех сторон (Соседками). Рязанское ш. в 500 метрах, через дорогу расположен магазин Пятерочка, недалеко детский садик и школа. Возможно подведение газа по гос.программе. Собственник- 1

https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._izhs_1750115290?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhFBYaW9yaXR5Ijt0jA7czox0j4ljtz0jE2Oj1MVdNSmU4ajBGYUJHY29Nljt91hmOUz8AAAA

Документы Исполнителя:



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-524-061026/25

25.03.2025 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Бутенко Лариса Александровна

Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серии 20 19 №321431 выдан ГУ МВД России по Воронежской области 04.06.2019 г.
Адрес регистрации: 394051 г. Воронеж, ул. Юноса Янисса, д.17А, кв.45
E-mail: ritmko@mail.ru
Тел.: +79038587930

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: prof-msk@ingos.ru; Kseniya.Ljovina@ingos.ru
Тел.: +7(473) 250 95 05

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «01» апреля 2025 года по «31» марта 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 167,50 (Две тысячи сто шестьдесят семь) рублей 50 копеек за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.04.2025. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховыми случаями наступления гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бутенко Лариса Александровна

От Страхователя:
Бутенко Л.А.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность № 2510358-524/25 от 01.03.2025 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N_o 037570-1

« 30 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бутенко Ларисе Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 2027 г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

№ 1334-07

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Бутенко Евгений Викторович

Паспорт 20 99 №141124 выдан
(Ф.И.О. оценщика)
Северным ОВД Коминтерновского р-на гор. Воронежа

26.07.1999

Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права
диплом о профессиональной переподготовке ПП 606502

11.10.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 739 от « 21 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-069455/25

10.04.2025 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Бутенко Евгений Викторович

Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серии 20 19 №299622, выдан ГУ МВД России по Воронежской области 04.04.2019 г.
Адрес регистрации: 394051 г. Воронеж, ул. Юлиуса Яновика, д. 11А, кв.119
E-mail: ritmko@mail.ru
Тел.: +7(473) 240-33-54

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: prof-msk@ingos.ru; Kseniya.Ljovina@ingos.ru
Тел.: +7(473) 250 95 05

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «22» апреля 2025 года по «21» апреля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. «
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 167,50 (Две тысячи сто шестьдесят семь) рублей 50 копеек за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.04.2025. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

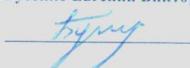
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора в Воронежской области

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бутенко Евгений Викторович

От Страхователя:
Бутенко Е.В.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность № 2510358-524/25 от 01.02.2025 года



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041100-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бутенко Евгению Викторовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва 2021 г. № ТЗ № 672

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-021258/25

28.01.2025 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм&Ко"
394006 г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф.17
ИНН: 3665043472
E-mail: ritmko@mail.ru
Тел.: (473)2771998

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел. +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ).

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):

- 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**.
- 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **5 355,00 (пять тысяч триста пятьдесят пять рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **11.02.2025 г.**

5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняты.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА

7.1. Третьями лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1.Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8.2.Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящем Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик



9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм&Ко"

От Страхователя:
Бутенко Л.А.
Директор
Устав

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность № 1187335-524/34 от 22.01.2024 года





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

На настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью
"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Ритм & Ко"

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью
"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"

(фирменное наименование)

14 января 2004 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 4 3 6 0 0 0 0 2 1 1 5

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по
крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя
межрайонной инспекции

(подпись, ФИО)

А.Н.Выонов



36 № 001190825